FRC 2.13286A NCW

CORPS LÉGISLATIF.

CONSEIL DES CINQ-CENTS.

Case FRC 18552

RAPPORT

FAIT

PAR FEBVRE (du Jura),

AU NOM D'UNE COMMISSION SPÉCIALE (1),

SUR un message du Directoire exécutif du 25 frimaire an 7, tendant à déterminer les bases d'après lesquelles seront estimés les biens nationaux affermés par baux à vie, & par baux emphytéotiques.

Séance du pluviose an 7.

REPRÉSENTANS DU PEUPLE,

Vous reçûtes le 2 vendémiaire dernier un message du Directoire exécutif qui appeloit votre attention sur deux objets également importans.

(1) Cette commission est composée des représentans du peuple *Bohan*, *Dubois* (des Voges), *Digaultray* (des Côtes-du-Nord), *Merlino*, & *Febvre* (du Jura.)

THE NEWBERRY LIBRARY

Le premier étoit d'obtenir de vous la levée de 200 mille hommes, & avec cet accroiſſement de forces de commander la paix que tant de victoires avoient méritée, qui avoit été préſentée de ſi bonne foi, avec tant de modération, à des ennemis ſi ſouvent vaincus.

Le ſecond étoit la demande d'une ſomme de 125 millions pour pourvoir à l'acquit de cette dépenſe extraordinaire que que les circonſtances néceſſitoient, & il vous a indiqué, comme reſſource plus que ſuffiſante, l'aliénation des domaines nationaux encore diſponibles.

Vous avez accueilli l'une & l'autre propoſition; vous avez dit aux jeunes conſcrits, la patrie vous appelle; de toute part on vous a répondu; ils ſont debout; ils partent, & déja loin des lieux qui les ont vu naître, ils inondent les plaines étrangères, défiant au combat, avec leurs aînés, les inſenſés qui veulent la guerre.

D'autre part vous vous êtes fait repréſenter le tableau des biens nationaux vendus; avant d'ordonner l'aliénation en numéraire de ceux encore diſponibles, vous avez voulu vérifier ſi les créanciers de la République, liquidés en exécution des lois de 9 vendémiaire & 24 frimaire an 6, pouvoient recevoir leurs rembourſemens des acquéreurs des biens vendus; vous vous êtes convaincus de l'affirmative; vous avez vu que les biens à vendre étoient dégagés de leur première affectation.

Néanmoins, malgré votre conviction ſur ce point, vous avez par ſurabondance abandonné le prix des uſines, maiſons & bâtimens à l'acquit de la partie rembourſable de la dette publique; & la loi du 26 vendémiaire dernier n'ordonne plus que l'aliénation de biens ruraux juſqu'à concurrence de 125 millions numéraire, dont le gouvernement a beſoin.

Mais cette dernière loi préſente une omiſſion qui a fait l'objet d'un ſecond meſſage que le Directoire vous a adreſſé le 25 frimaire dernier, & c'eſt au nom de la commiſſion que vous avez chargée de ſon examen que je viens vous en propoſer la réparation.

Parmi les domaines nationaux à vendre, il existe beaucoup de biens affermés par baux à vie, ou par baux emphytéotiques : leur aliénation en a été jusqu'ici retardée, parce que le décret du 27 avril 1791, qui en détermine le mode, la rend aujourd'hui impraticable.

Suivant ce décret, les biens ainsi affermés ne peuvent être aliénés que d'après une estimation d'experts, & sur une soumission qui donne, 1°. vingt-deux fois le revenu du bail, 2°. le capital de l'excédant au même denier, s'il en existe d'après l'estimation, sauf toutefois la dégradation de ce dernier capital, suivant la durée du bail, d'après les tables de proportion annexées à cette loi.

D'après de telles dispositions, comparées aux circonstances où nous nous trouvons, vous n'êtes plus étonnés de la difficulté, de l'impossibilité même d'aliéner cette espèce de biens : lorsqu'on acquiert une propriété rurale, c'est presque toujours dans l'intention d'en jouir, de la faire valoir, d'en tirer le plus grand produit ; ici cette jouissance, les calculs qui en dérivent, ne sont qu'en espérance plus ou moins éloignée ; &, d'après cela, peut-on penser que cette espérance s'achetera à un taux élevé, pour ainsi dire, du double au-dessus du prix ordinaire des propriétés disponibles ?

Il n'est cependant pas possible de mettre en question s'il est ou s'il n'est pas de l'intérêt de la République de mettre en vente les rentes emphytéotiques ou à vie qui lui appartiennent, ensemble les nues propriétés des biens qui en sont l'objet ; car qu'arriveroit-il du parti contraire ? qu'à l'expiration de chaque bail emphytéotique ou à vie une propriété libre rentreroit dans la main de la République, presque toujours dans un état de dégradation qui en diminueroit notablement la valeur ; mais que feroit-ce que ces diverses successions qui s'ouvriroient à des époques différentes & éloignées, & en quelque sorte disséminées dans l'espace d'un siècle ? Cette ressource, ainsi éparse dans ses immenses détails, seroit sans influence sur le sort de la fortune publique.

D'ailleurs vos principes ſont connus : multiplier le nombre des propriétaires, faire face à vos engagemens, ſoutenir par tous les moyens qui ſont en votre pouvoir la plus juſte, la plus ſacrée de toutes les guerres, voilà votre but ; & ſi, par une réſolution du 11 de ce mois, vous avez décidé que les uſufruits appartenans à la République ſeroient vendus, à plus forte raiſon ordonnerez-vous la vente des biens affermés par baux à vie ou par baux emphytéotiques.

Votre commiſſion n'a donc point fait un doute de la néceſſité d'aliéner promptement cette eſpèce de biens ; mais ce n'eſt pas tout d'ordonner la vente, il faut la faciliter, il faut la mettre en harmonie pour le mode d'aliénation avec celui preſcrit pour les autres biens, & baſer ce mode ſur la véritable valeur de la choſe.

On n'acquiert en général, s'eſt dit votre commiſſion, que pour jouir promptement, ou au moins dans un temps peu éloigné ; ainſi celui qui ne peut réaliſer cette eſpérance de jouiſſance que dans trente, cinquante ou quatre-vingts ans, ne doit pas être diſpoſé à ſacrifier beaucoup de fonds ; il jouira bien dès l'inſtant de ſon acquiſition du revenu du bail, le capital qu'il donnera ſera ſans doute conſéquent, & le revenu comparé au taux actuel de l'intérêt : mais il n'ajoutera d'excédent à ce capital qu'autant que la jouiſſance effective de la choſe ſera plus ou moins rapprochée.

Dans ces circonſtances, votre commiſſion a penſé pouvoir vous propoſer de prendre un parti moyen entre la fixation de la première miſe à prix des biens appartenans en toute propriété à la République, & celle des biens dont elle n'a droit de jouir qu'à titre d'uſufruit ; les premiers peuvent être aliénés aujourd'hui, d'après les diſpoſitions de la loi du 26 vendémiaire dernier, ſur une ſoumiſſion de huit fois le revenu annuel ; les ſeconds peuvent l'être ſur une ſoumiſſion de trois ou cinq fois le revenu, ſelon le plus ou le moins de durée de l'uſufruit à aliéner.

Ainſi les biens ruraux tenus à bail à vie, ou à bail emphytéotique, ſeroient vendus ſur une ſoumiſſion de ſix fois le revenu annuel, & les bâtimens & uſines, dégagés de fonds de terre, dont le prix eſt payable en bons de deux tiers d'après la loi du 27 brumaire dernier, ſeroient vendus ſur une ſoumiſſion de trente fois le revenu.

Votre commiſſion n'a cependant pas pu ſe diſſimuler que cette fixation manqueroit d'exactitude, car un bail dont l'expiration ſeroit prochaine offre dans l'acquiſition beaucoup plus d'avantages que celui dont l'expiration eſt plus éloignée; auſſi c'eſt pour obvier à cet inconvénient qu'elle vous propoſera de maintenir les diſpoſitions du décret du 27 avril 1791.

Suivant ce décret, pour qu'un bien ainſi affermé pût être aliéné, il falloit 1°. que des experts eſtimaſſent quel pouvoit être le revenu réel des biens compris au bail; 2°. que celui qui vouloit acquérir offrît d'abord vingt-deux fois le revenu de la rente emphytéotique, puis le capital de l'excédent réſultat de l'expertiſe, au même denier; & attendu que ce dernier capital étoit pour un temps ſans produit, on le diminuoit progreſſivement ſelon le temps que le bail avoit à durer s'il étoit emphytéotique, ou ſuivant l'âge & le nombre de têtes ſur leſquelles le bail repoſoit, ſi c'étoit un bail à vie: une table annexée à ce décret établiſſoit les règles de proportion. Ainſi par là l'acquéreur payoit la rente & la nue propriété des biens qui en étoient l'objet.

Il en doit être de même dans cette circonſtance, puiſqu'on vend également l'une & l'autre; il n'y a ſeulement à changer que le taux de la fixation du capital, qui, au lieu d'être de vingt-deux fois, ſera réduit à ſix, tant pour le capital de la rente, que pour celui de l'excédent déterminé par les experts, laiſſant au ſurplus aux enchères le ſoin de corriger, ſoit les erreurs de cette fixation, ſoit celles qui peuvent réſulter de l'opération des experts. Elles

rétabliront sans doute l'équilibre, & procureront en définitif la véritable valeur de la chose.

Enfin votre commission n'a pas cru devoir vous proposer aucun changement aux formes de vente & modes de paiement adoptés par les lois des 26 vendémiaire & 27 brumaire derniers. Les biens dont il s'agit seront vendus dans les formes déterminées par la loi du 16 brumaire an 5; le prix des fermes rurales sera acquitté en numéraire, & dans les termes indiqués par la loi du 26 vendémiaire; les prix des usines, maisons & bâtimens servant uniquement à l'habitation & non dépendans de fonds de terre, ne seront payés qu'en bons de remboursement des deux tiers de la dette publique.

Voici le projet de résolution que votre commission m'a chargé de vous présenter.

PROJET DE RÉSOLUTION.

Le Conseil des Cinq-Cents, après avoir entendu le rapport d'une commission spéciale sur le message du Directoire-exécutif, du 25 frimaire dernier;

Considérant qu'il est instant de lever les obstacles qui s'opposent à la prompte aliénation des domaines nationaux tenus par baux à vie ou emphytéotiques, compris dans ceux destinés à assurer les fonds nécessaires aux dépenses extraordinaires,

Déclare qu'il y a urgence.

Le Conseil des Cinq-Cents, après avoir déclaré l'urgence, prend la résolution suivante:

ARTICLE PREMIER.

Les rentes emphytéotiques ou à vie appartenant à la République, ensemble la nue propriété des biens qui en sont l'objet, seront aliénées conformément à la loi du 27 avril 1791, & sous les modifications ci-après.

II.

Les experts estimeront quel doit être le revenu des biens compris au bail emphytéotique ou à vie : lorsque le revenu fixé par les experts excédera celui de la rente emphytéotique, le soumissionnaire sera tenu d'offrir 1°. six fois le revenu de la rente emphytéotique ; 2°. le capital de l'excédent au même denier, mais eu égard à la non-jouissance que l'acquéreur éprouvera jusqu'à l'expiration du bail : le tout suivant les tables de proportion annexées au décret du 27 avril 1791, qui demeurent maintenues pour être appliquées d'après la nouvelle base.

III.

Les formes des estimations, affiches & enchères ordonnées par la loi du 16 brumaire an 5 seront observées dans les ventes qui seront faites en vertu de la présente.

IV.

Les articles VI & suivans de la loi du 26 vendémiaire dernier sont applicables aux ventes de biens ruraux ainsi affermés.

V.

Les usines, maisons & batimens servant uniquement à l'habitation & non dépendans de fonds de terre, étant payables en bons de remboursement de deux tiers de la dette publique ou effets équivalens, la première mise à prix de ceux tenus à bail à vie, ou à bail emphytéotique, sera de quarante fois le capital déterminé d'après les bases & tables de proportion rappelées en l'article II de la présente loi.

VI.

Les articles X & suivans de la loi du 27 brumaire dernier sont applicables aux ventes qui seront faites desdites usines, maisons ou bâtimens.

VII.

Les dispositions du décret du 27 avril 1791, contraires à la présente, sont rapportées.

VIII.

La présente résolution sera imprimée, & portée au Conseil des Anciens par un messager d'état.

A PARIS, DE L'IMPRIMERIE NATIONALE.
Pluviose an 7.